

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 45.403.337/0001-88
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Período de 2 de agosto de 2022 (data de início
das atividades) a 31 de dezembro de 2022

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 45.403.337/0001-88
(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações para o período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos”, determinamos que o assunto descrito a seguir é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Instrumentos financeiros

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, o Fundo possuía investimentos em Certificados Recebíveis Imobiliários, que representavam 99,05% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerado o investimento-chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações nesses títulos, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos integrantes dessa carteira e as flutuações de taxas de mercado e seus resultados obtidos através destes investimentos.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e avaliação do ativo incluíram, entre outros:

- Verificação da acuracidade das premissas utilizadas para precificação da carteira de investimentos e as respectivas valorizações e desvalorizações atentando se foram consideradas em contrapartida às adequadas contas de receitas ou despesas, no resultado do período findo em 31 de dezembro de 2022;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato de aplicação do custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e amortizações; e
- Análise das divulgações realizadas pelo Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de Instrumentos Financeiros.

Responsabilidade da Administradora pelas demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsabilidade pela governança do Fundo é da administradora do Fundo, sendo este com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.



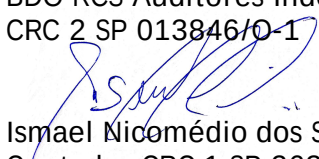
Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2023.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.

CRC 2 SP 013846/O-1


Ismael Nicomédio dos Santos

Contador CRC 1 SP 263668/O-4

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ ° 45.403.337/0001-88
(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)
(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022
(Em Milhares Reais - R\$)

ATIVO				PASSIVO			
Circulante				Circulante			
	Nota explicativa	31/12/2022	% do PL		Nota explicativa	31/12/2022	% do PL
Caixa e equivalente de caixa		215	2,10%	Provisões e Contas a Pagar		172	1,68%
Disponibilidades	4	27	0,26%	Taxa de Administração	8	10	0,10%
Cotas de Fundo de Renda Fixa	4	188	1,83%	Taxa de Custódia	8	-	0,00%
				Impostos a Recolher	9	66	0,64%
				Rendimentos a distribuir	10	96	0,94%
Instrumentos financeiros		10.157	99,05%				
Certificado de Recebíveis Imobiliários	5	10.157	99,05%				
Outros valores a receber		54	0,53%	Patrimônio Líquido	11	10.254	100,00%
Impostos a Compensar		54	0,53%	Cotas Integralizadas		10.049	98,00%
			0,00%	Prejuízos (Lucros) acumulados		205	2,00%
Total de Ativo		10.426	101,677%	Total Passivo e Patrimônio Líquido		10.426	101,68%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ ° 45.403.337/0001-88
 (Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA)
 (CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração dos resultados

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em Milhares Reais - R\$)

	Nota explicativa	31/12/2022
<u>Resultado do período</u>		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		466
Receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários	15	466
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		242
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	15	242
Outros receitas/(despesas) operacionais		1
Taxa de Ingresso	15	382
Despesas da oferta pública	15	(381)
Outras receitas/despesas operacionais		(55)
Despesas de Taxa de Administração e Gestão	12	(50)
Despesas com auditoria e custódia	12	(5)
Lucro líquido do período		655

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ ° 45.403.337/0001-88
 (Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)
 (CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
 Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022
 (Em Milhares Reais - R\$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldo em 2 de agosto de 2022		-	-	-
Integralização de cotas no período	11	10.049	-	10.049
Lucro do período		-	654	654
Distribuição de resultado no período	10	-	(449)	(449)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		10.049	205	10.254

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ ° 45.403.337/0001-88

(Administrado pela MERITO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA)

(CNPJ ° 41.592.532/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em Milhares Reais - R\$)

	31/12/2022
Lucro do Período	655
Ajuste ao lucro do Período	708
Valorização/ Desvalorização de Cotas de Fundo de Renda Fixa	242
Valorização/ Desvalorização de Certificado de Recebíveis Imobiliários	466
Decréscimo/(acrécimo) nos ativos e passivos operacionais	(10.936)
Cotas de Fundo de Renda Fixa	(430)
Certificado de Recebíveis Imobiliários	(10.624)
Taxa de Administração e Gestão	10
Impostos a Recolher	108
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	9.600
Cotas Integralizadas	10.049
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(449)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	27
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	27
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Mérito Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído juridicamente em 18 de fevereiro de 2022, entretanto, iniciou suas operações em 2 de agosto de 2022 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento e investidores qualificados que tenham por objetivo investimento de longo prazo sendo garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo – por meio da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI, os “Ativos Imobiliários”): (i) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas e cotas de outros fundos de investimento imobiliários.

O Fundo necessita manter constantemente um percentual de seu patrimônio aplicado em ativos com liquidez para fazer frente às suas necessidades de liquidez e pagamento de despesas, na forma prevista no item 4.2.2 do seu Regulamento e do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº472/08.

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e são apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nºs 472/08, 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Aprovação das demonstrações contábeis

Em 27 de março de 2023 a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2022.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

2.1. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM nº 516/11.

2.2. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalente de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por operações compromissadas.

i. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Cotas de fundo renda fixa São aplicações financeiras de renda fixa, resgatáveis a qualquer momento, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

b) Instrumentos financeiros

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), são contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida e aplicada pela Administradora do Fundo, que considera premissas de mercado (como por exemplo: taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). Os ajustes a valor justo são contabilizados em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido. As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

De acordo com o CPC 48, a classificação e a mensuração dos ativos financeiros dependem: (a) do modelo de negócios no qual são administrados; (b) das características de seus fluxos de caixa.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Especificamente, para que os ativos financeiros sejam classificados e mensurados com base no Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA), as seguintes condições cumulativas devem ser atendidas: a) o ativo financeiro seja mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e (b) os termos contratuais do ativo financeiro deem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. No entendimento da Administradora, ambas as condições são aplicáveis aos CRI que compõem a carteira de investimentos do Fundo, de forma que a adoção dessa prática contábil é que mais adequadamente reflete o modelo de negócios no qual os ativos financeiros são administrados pelo Fundo.

c) Títulos e valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo as seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos Fundos de investimento;

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Que o Cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento.

d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulante.

e) Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

f) Impostos e contribuições

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8668/93 não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e imposto de renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

g) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os resultados reais podem divergir dessas estimativas. Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

h) Lucro ou Prejuízo por cota

O lucro (prejuízo) por cota apresentado na demonstração de resultado é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

i) Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

j) Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis, faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado."

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os caixas e equivalentes de caixa estão representadas por:

	<u>31/12/2022</u>
Disponibilidades	27
Cotas de Fundo de Renda Fixa (a)	188
	215

(a) Aplicação em fundo de renda fixa com liquidez diária e rentabilidade próxima à variação de 100% do CDI.

5. Instrumentos financeiros

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) foram classificados como ativos financeiros para negociação. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelo Market Makers desse tipo de valor mobiliário. As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostos como a seguir:

Nº	Título	Emissor	Emissão	Devedor	Cód. do Ativo	Vencimento	Qtd.	Custo	Receita	31/12/2022
1	CRI	Canal	8ª/Série Única	Oxe Engenharia	22H1333201	08/2026	7.515	7.500	412	7.622
2	CRI	Canal	20ª/Série Única	Miríade Litoral	22K1448235	03/2031	2.500	2.500	54	2.536
									466	10.158

1. CRI da 8ª emissão em série única, lastreado nos recebíveis do Mussumés Prime e Vibe Light Freguesia do Ó, localizados na cidade de São Paulo. A operação conta com as seguintes garantias: (i) AF do imóvel e participações; (ii) Fundo de liquidez; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão fiduciária dos recebíveis vendidos e do estoque; (v) coobrigação das cedentes; (vi) fiança dos sócios.
2. CRI de 20ª emissão da 1ª série, lastreada nos recebíveis do empreendimento residencial Villa Bellagio, localizado em Ubatuba/SP. A operação conta com as seguintes garantias: (i) a obrigação assumida pela cedente de realizar a recompra compulsória parcial, (ii) a recompra compulsória total dos créditos imobiliários, (iii) o pagamento de multa indenizatória, (iv) a recomposição do fundo de liquidez e (v) o reforço do fundo de obras.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Instrumentos financeiros derivativos

No período de 2 de agosto de 2022 (“data de início das atividades”) a 31 de dezembro de 2022 o Fundo não realizou operações nos mercados de derivativos.

7. Emissão, subscrição, integralização e negociação de cotas

Emissão

O Fundo fica autorizado mediante a comunicação prévia e expressa pelo gestor, a emitir novas cotas do Fundo, para atender a política de investimentos, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas. A decisão relativa à eventual emissão autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador, por meio de publicação de fato relevante.

Subscrição

Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

Integralização

A integralização das cotas deverá ser feita à vista ou mediante chamada de capital do administrador em moeda corrente nacional, à prazo ou à vista. No caso de chamada de capital o Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento.

Negociação de cotas

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído, os titulares poderão negociar secundariamente, em mercado administrados pela B3.

8. Taxa de administração, taxa de custódia e taxa de performance

a) Taxa de administração e taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração será devida pelo Fundo uma remuneração equivalente a 1,20% ao ano calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas sendo que:

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 1,15% ao ano, apurados da forma acima, serão destinados diretamente ao Administrador, observando o valor mínimo mensal de R\$27.500,00 a ser ajustado pelo IGP-M a cada intervalo de 12 meses;
- A taxa máxima de custódia, recebida pelos serviços indicados acima, a ser paga pelo Fundo ao Custodiante é de 0,05% ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Sendo que, em nenhuma hipótese poderá ser inferior a R\$2 ao mês, sendo que este valor será atualizado pelo IGP-M a cada 12 meses.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 a taxa de administração totalizou R\$50 e representou 0,48% do patrimônio líquido.

O saldo a pagar ao Administrador em 31 de dezembro de 2022 é de R\$10.

O saldo a pagar ao Custodiante em 31 de dezembro de 2022 é de R\$1.

b) Taxa de performance

Adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 20% do que exceder a variação de 100% do CDI, a título de Taxa de Performance, a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente até o quinto dia útil do primeiro mês do semestre subsequente diretamente para o Gestor a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas independente da Taxa de Administração.

A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último dia útil de cada mês conforme mencionado no regulamento do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 não houve saldo a pagar de taxa de performance para a gestora.

9. Impostos a recolher

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de impostos a recolher é de R\$ 66 correspondente a IRRF a recolher dos cotistas.

10. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas no mínimo 95% dos resultados apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado na forma da legislação aplicável em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas mensalmente até o décimo dia útil do mês subsequente ao período de apuração e somente farão jus aos rendimentos os cotistas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência cuja base de cálculo demonstramos a seguir:

	31/12/2022
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	710
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(55)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	655
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(214)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(10)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	452
Resultado distribuído no período	449
Resultado provisionado para pagamento de despesa em exercício seguinte	-
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	99%

10.1 Legislação tributária

O Fundo conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como: PIS, COFINS e imposto de renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário conforme determina a Lei nº 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribua pelo menos a cada seis meses 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;*
- ii. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligadas, percentual superior a 25% das cotas.*

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

De acordo com o inciso III do parágrafo único do artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotistas pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% do montante de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo;
- O fundo conte, com, no mínimo, 50 cotistas; e
- As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

11. Patrimônio líquido

11.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2022 o patrimônio líquido está representado por 100.492 cotas com valor patrimonial de R\$ 102,04 totalizando um valor de R\$ 10.254.

11.2. Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados como segue:

Data	Valor da Cota	Valor da Cota Ajustada	Rentabilidade em %	
			Mensal	Acumulada
31/08/2022	100,08	100,98		
30/09/2022	100,16	100,96	0,88%	0,88%
31/10/2022	100,82	101,64	1,48%	2,36%
30/11/2022	99,58	100,58	-0,23%	2,13%
31/12/2022	102,04	103,00	3,44%	5,64%

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Encargos debitados do fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 31 de dezembro de 2022:

	31/12/2022	% PL
Taxa de Administração	(50)	0,49%
Auditoria e Custódia	(5)	0,05%
Total	(55)	0,54%
Patrimônio Líquido Médio	10.082	

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14. Serviços de controladoria, custódia e escrituração

A Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. presta serviços de controladoria, custódia e escrituração de cotas de acordo com as normas legais e regulamentares.

15. Receitas do fundo

As receitas do Fundo no período de 31 de dezembro de 2022 estão assim apresentadas:

	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária	
Receita com Certificado de Recebíveis Imobiliários	466
	466
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	
Receita com Cotas de Fundo de Renda Fixa	242
	242

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Taxa de ingresso e despesas da oferta pública

	31/12/2022
Taxa de Ingresso	382
Despesas da oferta pública	(381)
	<u>1</u>

As despesas da oferta pública referem-se aos serviços de distribuição de cotas, registro da CVM, na ANBIMA, na B3, despesas com assessoria jurídica, entre outras despesas correlatadas. E a taxa de ingresso foi no valor de R\$ 3,80 por cada cotista na 1ª Emissão e R\$2,98 por cada cotista na 2ª Emissão.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011 para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação da mensuração do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1:** o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos negociados em mercado ativos é baseado nos preços de mercado cotado na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;
- Nível 2:** o valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimentos que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 2;
- Nível 3:** se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos				
Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo Total
Disponibilidades	27	-	-	27
Cotas de Fundo de Renda Fixa	188	-	-	188
Certificado de Recebíveis Imobiliários	10.158	-	-	10.158
Total do Ativo	10.373	-	-	10.373

18. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, além da taxa de administração mencionada na nota nº 8, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R\$10.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possuía disponibilidades junto ao Administrador.

19. Riscos associados ao fundo

Em razão da natureza dos ativos que poderão integrar o patrimônio do Fundo e observados os requisitos de diversificação de tais investimentos o Fundo e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:

- (i) **Risco de liquidez:** os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado não admitindo resgate de cotas o quotista interessado em alienar suas cotas deverá encontrar sob sua exclusiva responsabilidade um comprador para sua participação. O quotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar;
- (ii) **Risco de concentração e pulverização:** não há estrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (iii) **Risco de diluição:** na eventualidade de novas emissões de cotas do fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do fundo diluída.
- (iv) **Não existência de garantia de eliminação de riscos:** as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.
- (v) **Risco de desapropriação:** de acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal dos imóveis e consequentemente o resultado do Fundo.
- (vi) **Risco de sinistro:** no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.
- (vii) **Risco de contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em imóveis eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- (viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo:** Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, inclusive em único ativo e/ou imóvel, estando este exposto aos riscos inerentes a essa situação.
- (ix) **Riscos tributários:** Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (x) **Riscos macroeconômicos gerais:** o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo, o valor de suas Cotas e/ou dos ativos integrantes de sua carteira. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.
- (xi) **Risco jurídico:** a estrutura financeira, econômica e jurídica deste Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- (xii) **Risco de crédito:** consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.
- (xiii) **Riscos do Incorporador/Construtor:** a empreendedora, construtora ou incorporadora de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

(xiv) Riscos de prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

(xv) Demais riscos: o Fundo poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle do Administrador tais como: moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

20. Gerenciamento de riscos

A Administradora emprega sistemas e métricas específicas para mitigar os riscos atrelados ao investimento, dentre os quais podemos destacar a segregação das atividades de controle de risco, contabilidade e controladoria do Fundo, gestão ativa e preventiva dos ativos, bem como realiza o monitoramento constante do mercado em que o Fundo atua.

A Administradora adota os mais altos padrões de transparência e governança com a divulgação constante das informações relevantes aos investidores do Fundo por meio de canais de comunicação existentes.

A despeito dos métodos empregados pela Administradora durante a execução de suas atividades, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

21. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 S.A. – Brasil, Balcão e estão à disposição dos cotistas na sede da Administradora.

22. Serviços de auditoria

Em atendimento a regulamentação da CVM, informamos que o Fundo contratou a BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

MÉRITO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 45.403.337/0001-88

(Administrado pela Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 2 de agosto de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Eventos Subsequentes

Durante o período compreendido entre 31 de dezembro de 2022 até a data de emissão e aprovação dessas demonstrações contábeis não houve eventos subsequentes que requeressem ajustes ou divulgação.

Mérito Dist. De Tit. e Val. Mob. Ltda.
Administrador

Carolina de Lima Ferreira
Contador CRC 1SP293716/O-4